

EL TERCIARIO DECISIONAL EN MADRID

Agustín Gámir Orueta

1. INTRODUCCIÓN

En las sociedades postindustriales las funciones directivas y administrativas constituyen por lo general un aspecto cada vez más destacado del sector terciario. Entendemos como actividades directivas y administrativas las que coordinan todos los procesos económicos y sociales de las empresas e instituciones.

En el caso de Madrid la importancia de estas actividades se acrecienta aún más si consideramos su condición de aglomeración urbana y de capitalidad en sus múltiples facetas. Hay que tener en cuenta, no obstante, que ambas condiciones no son nuevas. En el período de reconstrucción del país abierto tras la Guerra Civil, el componente burocrático del Estado se identificaba con las actividades directivas y administrativas.

Ha sido necesario un desarrollo autónomo de Madrid, previo proceso de industrialización, para que se genere un terciario decisional más completo y dinámico en la doble vertiente pública y privada. La relevancia de sus actividades y el elevado número de empleados que de él dependen, justifican la profundización en un área de estudio apenas abordada.

En la actualidad es tal la importancia que han adquirido las actividades de gestión y administración que algunos investigadores han optado por considerarlas como un sector con entidad propia. Se ha generado así una terminología específica que incluye expresiones como «sector cuaternario», «terciario superior», «actividades de gestión» o «centros de dirección».

Todas estas expresiones hacen referencia, con mayor o menor precisión, a la población que comúnmente se denomina como «oficinistas». Sin embargo es éste un amplio colectivo profesional en crecimiento cuyo análisis raras veces ha sido realizado de una forma global. La carencia de una definición operativa y la inadecuación de

los datos estadísticos han limitado la profundización en estos estudios. Es necesario, por lo tanto, una definición que establezca de algún modo los límites de un concepto sumamente impreciso y polivalente.

Definimos la oficina como el local o edificio en donde se realizan actividades de gestión, de administración e incluso de comercialización al por mayor, de las empresas o instituciones públicas o privadas. En consecuencia consideramos al oficinista como aquel empleado cuyas funciones laborales tienen lugar en este tipo de establecimiento.

El análisis de este conjunto no debe enfocarse, por lo tanto, como el de una actividad económica específica. Para aislar con cierta precisión al componente de trabajadores que realizan sus actividades en oficinas es preciso adoptar la clasificación por profesiones de los individuos, más que la Clasificación Nacional de Actividades Económicas en las que se encuadra la empresa. Los llamados oficinistas no son sino un conjunto de profesionales que realizan sus funciones en locales y edificios específicos y que pueden pertenecer a empresas encuadradas en cualquier sector de actividad.

Por lo tanto, el número de empleados en tareas de gestión y administración de empresas abarca un espectro más amplio que el de los trabajadores en la rama de actividad 8 (instituciones financieras, seguros, servicios prestados a empresas y alquileres) o aquellos englobados en la rama 9.1 (Administración Pública, defensa personal y seguridad social).

2. MADRID. PRIMER CENTRO DE DECISIONES EMPRESARIALES, FINANCIERAS Y PÚBLICAS

Los censos de población españoles consideran en sus estadísticas nueve grandes grupos profesionales:

- Profesionales y técnicos.
- Funcionarios públicos superiores y directores de empresas.
- Personal administrativo.
- Comerciantes y vendedores.
- Trabajadores de los servicios.
- Agricultores, ganaderos, pescadores y cazadores.
- Trabajadores no agrícolas, conductores de máquinas y vehículos.
- Activos no clasificados según la profesión.
- Fuerzas Armadas.

De estos nueve grandes grupos, se han considerado como más representativos de las actividades de gestión a los tres primeros.

Los datos procedentes de la Encuesta de Población Activa (E.P.A.) correspondiente al cuarto trimestre de 1986 permiten confeccionar un índice de especialización, mediante el cual se pueda

apreciar qué provincias están actualmente más especializadas en estas profesiones independientemente de su volumen demográfico²².

Los resultados (Fig. 40) señalan claramente la preeminencia del enclave madrileño. Otras provincias con un índice superior a 1 son las provincias vascas, Barcelona, Zaragoza, Valencia, Tarragona y Baleares. El resto del territorio posee niveles inferiores a la unidad, por lo que no se le considera especializado en estos grupos profesionales. Galicia y el sector occidental peninsular se destaca como la zona con los índices más bajos, con la excepción de las provincias sevillana y malagueña.

Conviene en este punto detenernos brevemente a comparar estos resultados con los presentados en la Fig. 41. La distribución de las ocupaciones propias de oficina se revela así más concentrada que la del sector servicios, como prueba el menor número de provincias con un índice de especialización superior a la unidad y los valores más contrastados. Además, la distribución territorial ha variado sustancialmente: provincias como Barcelona, Valencia, Guipúzcoa o Álava, no especializadas en el sector servicios, sí que aparecen como tales en el caso de las ocupaciones propias de oficina. En definitiva, el espacio de las actividades de gestión no es coincidente con el del sector servicios y dibuja más fielmente que éste el verdadero nivel de desarrollo de las economías de cada provincia.

Los datos procedentes de la E.P.A. del cuarto trimestre de 1980 permiten apreciar el nivel de crecimiento de las actividades de gestión en las provincias más representativas (Cuadro 50). La evolución

CUADRO 50. EVOLUCIÓN DE LOS GRUPOS PROFESIONALES DE OFICINA EN LAS PROVINCIAS MÁS REPRESENTATIVAS

	A	B	C	D	E	F
Madrid.....	566,8	21,4	4,0	31,8	1,64	1,67
Barcelona.....	410,1	15,5	0,1	22,8	1,34	1,20
Valencia.....	147,6	5,6	2,6	20,0	1,01	1,05
Vizcaya.....	115,2	4,3	2,8	25,5	1,27	1,34
Sevilla.....	80,3	3,0	3,5	15,7	0,91	0,82

Fuente: E.P.A. 1980, 1986. Elaboración propia.

A: Grupos profesionales de oficina en miles, 1986.

B: Porcentaje de A respecto al total nacional.

C: Incremento porcentual anual de los grupos profesionales de oficina entre 1980 y 1986.

D: Porcentaje de los grupos profesionales de oficina respecto al total de la población activa en cada provincia.

E: Coeficiente de Especialización en las profesiones de oficina 1980.

F: Coeficiente de Especialización en las profesiones de oficina 1986.

²² Al igual que en el capítulo anterior la confección de este índice de especialización se ha elaborado relacionando el porcentaje de población activa en las profesiones de oficina con el porcentaje de población activa total en cada provincia.

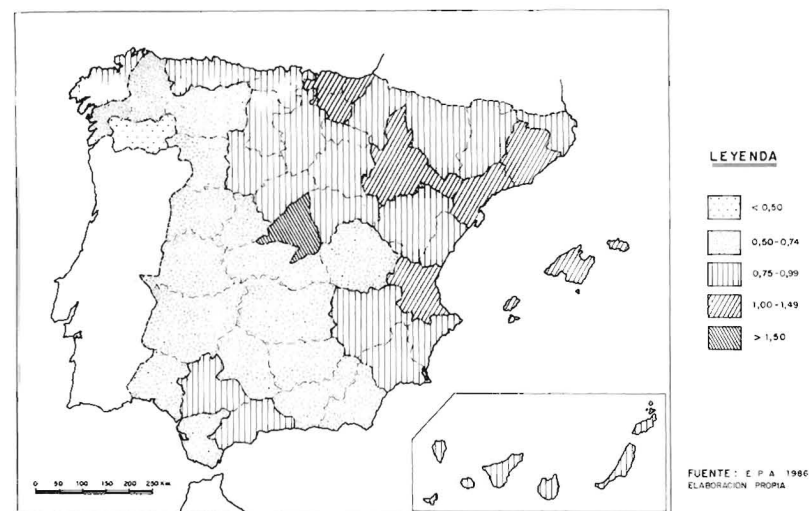


Fig. 40. Coeficiente de especialización de la población activa. Profesiones de oficinas, 1986.

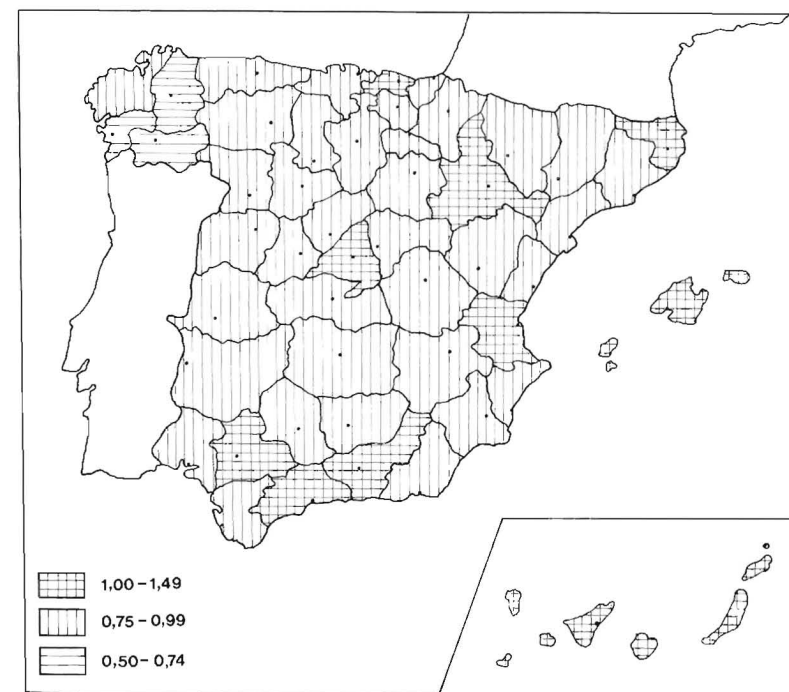


Fig. 41. Coeficiente de especialización. Población activa sector servicios. Fuente: E.P.A. 1986.

de la provincia madrileña en estos seis años destaca de forma positiva por varios aspectos. En primer lugar, Madrid se mantiene como la provincia con un mayor efectivo en estas profesiones, un 21,4 por 100 del total nacional, porcentaje muy superior al de la población activa que alberga. El segundo aspecto radica en la favorable evolución de estos grupos profesionales durante la década de los ochenta. Madrid ha experimentado el crecimiento anual de estos efectivos más alto. Un tercer elemento a tener en cuenta estriba en el aumento del coeficiente de especialización en las actividades de gestión durante este sexenio, incrementándose el índice de 1,64 a 1,67. Por último, el peso de las profesiones propias de oficina en la provincia madrileña es muy superior al de las otras cuatro provincias consideradas.

Se ha apreciado de un modo global la importancia de Madrid y el aumento de su índice de especialización en las actividades de gestión. Se analiza a continuación su comportamiento en tres conjuntos diferenciados: el sector empresarial, el sector financiero y el de la Administración Central.

Para el estudio del emplazamiento de los centros de decisión empresariales, se ha consultado el listado de las principales empresas instaladas en España, elaborado anualmente por la publicación Fomento de la Producción (Fomento de la Producción, 1973 y 1984).

Madrid se destaca claramente cómo el principal enclave de decisiones empresariales, Cuadro 51. No sólo desde un punto de vista estático sino también dinámico; existe un claro desplazamiento de estas sedes sociales hacia la capital desde 1972 a la actualidad.

Pero el nivel de concentración de las decisiones de tipo empresarial en Madrid es aún mayor que el porcentaje del 49,2 por 100 de las oficinas centrales de estas empresas radicadas en Madrid. Si consideramos el volumen de negocios de estas compañías, el porcen-

CUADRO 51. LOCALIZACIÓN DE LAS SEDES SOCIALES DE LAS 500 PRINCIPALES EMPRESAS EN ESPAÑA

	A	B	C
Madrid	43,2	49,2	62,3
Barcelona.....	26,6	23,0	18,8
Vizcaya.....	5,8	5,2	4,9
Valencia.....	2,0	3,0	2,2
Guipúzcoa.....	3,4	2,2	1,1
Álava.....	1,8	1,6	0,4
Sevilla.....	2,2	1,6	1,3
Zaragoza.....	1,2	1,6	1,4
Resto provincias	13,8	12,6	0,6
TOTAL ESPAÑA.....	100,0	100,0	100,0

Fuente: Fomento de la Producción. Elaboración propia.

A: Porcentaje de sedes localizadas en 1972.

B: Porcentaje de sedes localizadas en 1983.

C: Porcentaje de los ingresos obtenidos por las Cías. en 1983.

taje alcanza el 62,3 por 100 del dinero generado por estas empresas que es controlado desde la capital. Ello significa además que las empresas cuyas oficinas centrales se localizan en Madrid son las más potentes del país. Si a nivel global Madrid se destaca como el principal enclave empresarial, este aspecto se acrecienta aún más al considerar los conjuntos de empresas con capital mayoritariamente extranjero o con una elevada participación estatal (Giráldez Pidal, 1983; Gámir, 1986).

Las causas de esta concentración de sedes sociales en la provincia madrileña no parecen disminuir en intensidad. Entre estos motivos destacamos la necesidad por parte de los directivos de establecer frecuentes contactos personales tanto con la Administración Pública como con la banca nacional y extranjera. La conveniencia de emplazarse en el área metropolitana madrileña, donde las facilidades y frecuencias de comunicación y transporte con el resto del país y el extranjero son elevadas. La existencia de un volumen apreciable de profesionales y técnicos, así como de los principales centros de investigación. La existencia de una cierta dependencia financiera de las empresas respecto a las entidades bancarias cuyas sedes, como veremos a continuación, se localizan preferentemente en la capital. Por último, la importancia de las condiciones socioeconómicas del área urbana madrileña así como de prestigio cultural que ejercen una notable atracción en las oficinas centrales de las grandes empresas.

Madrid es además el principal centro financiero nacional con una tendencia de progresiva especialización interna en las actividades crediticias y de seguros, Cuadro 52. Existen una serie de aspectos que explican este hecho y tienden a reforzarlo.

CUADRO 52. PRINCIPALES INDICADORES DE LAS ACTIVIDADES CREDITICIAS Y DE SEGUROS EN ESPAÑA

	A	B	C	D
Madrid.....	25,6	27,5	8,2	8,5
Barcelona.....	18,6	17,8	6,3	5,9
Valencia.....	4,8	5,0	4,3	4,4
Vizcaya.....	3,9	3,7	6,3	5,7
Alicante.....	2,7	2,6	4,7	4,2
Zaragoza.....	2,5	2,4	5,8	4,8
Sevilla.....	2,3	2,1	4,0	3,6
TOTAL.....	100,0	100,0	5,3	5,0

Fuente: Renta Nacional de España, Banco de Bilbao.

A: Porcentaje del V.A.B. respecto a España en 1981.

B: Porcentaje del V.A.B. respecto a España en 1983.

C: Porcentaje del V.A.B. respecto al conjunto de la producción en la provincia en 1981.

D: Porcentaje del V.A.B. respecto al conjunto de la producción en la provincia en 1983.

Los medios informáticos avanzados permiten una centralización espacial de las decisiones que antes no era posible o en todo caso era imperfecta. La concentración de las oficinas centrales de la banca en Madrid ha ido en aumento en consonancia con estos avances tecnológicos. Paralelamente, la implantación de las oficinas centrales en la periferia peninsular ha ido reduciéndose progresivamente.

El desarrollo financiero del país ha provocado una selección y concentración de los bancos nacionales. Las absorciones por parte de las grandes entidades bancarias han sido numerosas. Cuatro de los siete principales bancos radican su sede en la provincia.

La implantación reciente de la banca extranjera se ha realizado fundamentalmente en Madrid, al principio como una consecuencia indirecta de imperativos legales²³, luego ya de una forma espontánea. El emplazamiento de estas entidades extranjeras ocupando edificios de oficinas ha constituido además uno de los factores positivos en la evolución de este mercado inmobiliario de oficinas.

Señalar la concentración de las actividades de gestión pública en la capital de España es algo prácticamente obvio. En Madrid se localizan todos los ministerios y las principales instituciones dependientes de la Administración Central. Sin embargo, el proceso autonómico debería contrarrestar este centralismo secular.

El desconocimiento del número exacto de funcionarios del Estado es actualmente uno de los obstáculos más señalados en los estudios que pretenden abordar esta problemática. A ello se une los diferentes modos de entender el término «funcionario». Una primera opción los contempla como todos los empleados en la Administración Pública. La propia Administración sólo considera como tales a aquellos que han ingresado por oposición en un cuerpo administrativo. Por último, para algunos investigadores el análisis de los efectivos de la Administración debería centrarse en aquellos funcionarios que realizan propiamente tareas directivas.

El Cuadro 53 presenta la localización de aquellos funcionarios dependientes de la Administración Central y pertenecientes a los cuerpos para los que se exige titulación superior para su ingreso (nivel 10). Este volumen de 61.372 altos funcionarios existentes en 1981, según datos de M.U.F.A.C.E., constituye un indicador sintético de la implantación territorial de las actividades de gestión públicas, si bien es cierto que a éstos debería unirse el colectivo de altos funcionarios generado desde la fecha considerada por las comunidades autónomas. Pese a ello, consideramos las cifras como una aproximación a la distribución espacial de la función pública en fechas recientes.

La importancia de Madrid es ciertamente elevada pero similar al conjunto de altos funcionarios existentes en Andalucía, Cataluña o

CUADRO 53. FUNCIÓN PÚBLICA SUPERIOR. DISTRIBUCIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS DE LOS FUNCIONARIOS DEPENDIENTES DE LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL, 1981

C. Autónoma	Func. Sup.	F. S. Educ.	F. S. San.	Otros	% Otros
Andalucía.....	9.826	6.689	1.861	1.076	9,6
Aragón.....	2.323	1.365	628	330	2,9
Asturias.....	2.045	1.585	271	189	1,7
Baleares.....	919	613	175	131	1,2
Canarias.....	1.910	1.489	187	234	2,1
Cantabria.....	960	638	194	128	1,1
Castilla-León.....	6.256	3.633	1.411	1.212	10,8
Castilla-La Mancha.....	2.762	1.411	1.074	277	2,5
Cataluña.....	6.160	4.400	1.018	742	6,6
Ceuta.....	109	79	16	14	0,1
Extremadura.....	1.654	857	643	154	1,4
Galicia.....	4.102	2.751	959	392	3,5
Madrid.....	12.079	6.045	734	5.300	47,2
Melilla.....	110	76	21	13	0,1
Murcia.....	1.841	1.399	272	170	1,5
Navarra.....	544	502	7	35	0,3
País Vasco.....	2.313	1.692	313	308	2,8
Rioja.....	499	283	153	63	0,6
Valencia.....	5.160	3.737	974	449	4,0
TOTAL.....	61.372	39.244	10.911	11.217	100,0

Fuente: M.U.F.A.C.E., Baena de Alcazar.

²³ En efecto, el decreto de 23 de junio de 1978 permitía la instalación de nuevas entidades bancarias extranjeras pero estableciendo un máximo de tres oficinas en todo el ámbito estatal.

Castilla y León. Ahora bien, los datos permiten distinguir dentro de este conjunto a aquellos pertenecientes al Ministerio de Educación y Ciencia y al Ministerio de Sanidad. En ambos ministerios la gran mayoría de los funcionarios con titulación superior no realiza actividades de gestión sino que prestan servicios de carácter dotacional. Si no consideramos estos colectivos, médicos, profesores universitarios y profesores de enseñanza media, la distribución por comunidades autónomas de los funcionarios que realizan actividades de gestión es más significativa. La Comunidad Autónoma de Madrid albergó en 1981 al 47,2 por 100 de este conjunto específico de funcionarios. De cada 10 funcionarios empleados en Madrid en tareas que exigen titulación superior, 4,3 realiza funciones propias de gestión y dirección, perteneciendo el resto a los ministerios antes citados. En el resto del territorio nacional, esta proporción desciende a 1,2 de cada 10.

La concentración de estos altos funcionarios en la capital estatal conlleva importantes consecuencias. Constituye un indicador del mantenimiento en Madrid en la fecha considerada de las funciones de gestión y administración central. Implica además el arrastre de un volumen numeroso de funcionarios dependientes de los analizados anteriormente. Supone también la presencia de un amplio conjunto de profesionales liberales que prestan servicios a la Administración Central por encargo de ésta.

3. LA ESPECIALIZACIÓN INTERNA DE MADRID EN LAS ACTIVIDADES DE GESTIÓN

La incidencia negativa de la crisis económica en el sector industrial madrileño ha discurrido de forma paralela junto al proceso de polarización, respecto al resto del territorio estatal, de las funciones más dinámicas del sector terciario en la Comunidad Autónoma de Madrid. Ambos aspectos se han traducido en una especialización interna de Madrid en las actividades de gestión y administración. Los tres grupos profesionales enmarcados en el concepto de oficinistas son precisamente aquellos que han experimentado un crecimiento más acusado de sus efectivos en Madrid (Fig. 42).

Si se observa la evolución de los principales grupos profesionales en la provincia en números índice desde 1970, se destaca claramente la progresiva terciarización de la composición laboral de la provincia. Únicamente tres grupos profesionales han crecido de forma destacada: las profesiones propias de oficina y los servicios personales, y de éstos, los índices de crecimiento más elevados, en lo que ha transcurrido de década, corresponden a las profesiones propias de las actividades de gestión y administración de empresas²⁴. Cabe

²⁴ Son precisamente estos colectivos profesionales los que experimentaron en todo el territorio nacional una tasa de paro más baja. La E.P.A. del último trimestre de

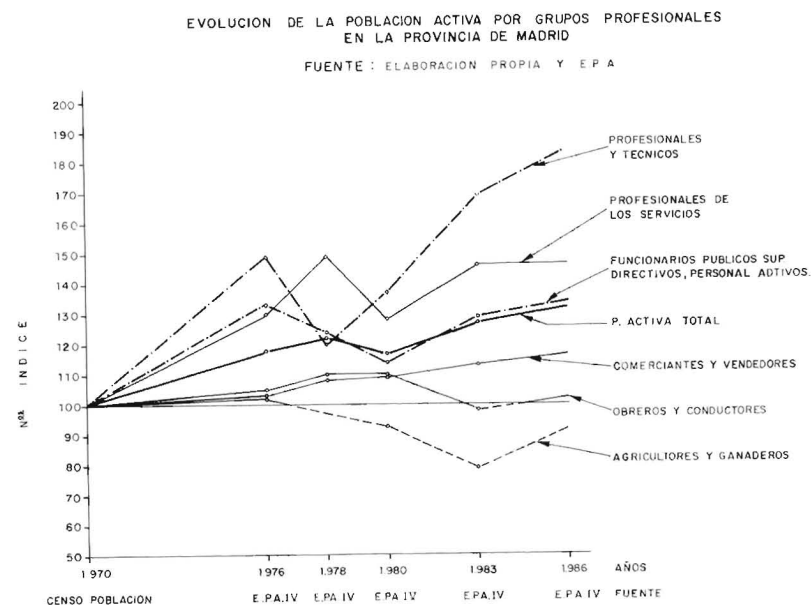


Fig. 42. Evolución de la población activa por grupos profesionales en la provincia de Madrid.

apuntar por lo tanto que Madrid no sólo experimenta un proceso de concentración y centralización de las funciones directivas, sino también un proceso de especialización interna en estas tareas.

El Censo de Población de 1981, referido a la provincia de Madrid, permite concretar de un modo más detallado el volumen de los empleados en actividades de gestión y administración en la provincia. De los efectivos señalados en el Cuadro 54 no se han contabilizado los médicos, veterinarios, farmacéuticos, profesores, miembros del clero, y pilotos en el grupo de profesiones liberales y técnicos; ni los jefes de tren, revisores o cobradores así como los jefes e inspectores de los servicios administrativos. Por otro lado, se han incluido a profesionales no contemplados oficialmente en los tres grandes grupos antes señalados pero que, a nuestro juicio, sí que realizan su trabajo en locales o edificios de oficinas. Se trata en concreto de los directores y gerentes de empresas comerciales, directores y gerentes de empresas agropecuarias y los agentes de cambio y bolsa, corredores de comercio y agentes de la propiedad inmobiliaria y se-

1986 señala una tasa de paro en trabajadores que han sido empleados anteriormente de 5,3; 2,9 y 9,3 por 100 en el caso de profesionales liberales y técnicos, altos funcionarios y directivos y personal administrativo respectivamente; mientras que la tasa de paro global para el conjunto de las profesiones alcanzó el 12,3 por 100 con un máximo en el caso de los trabajadores no agrarios de 17,8 por 100. Ambos aspectos apuntan a una especialización de Madrid en las profesiones más dinámicas.

CUADRO 54. POBLACIÓN OCUPADA EN LA PROVINCIA DE MADRID CLASIFICADA POR ACTIVIDADES DE LAS EMPRESAS Y PROFESIONES DE OFICINA, 1981

	Sector primario	Sector secundario	Construcción	Sector terciario	Total
Prof. lib. y técnicos.....	507	21.274	7.390	51.060	80.231
Directivos.....	653	10.613	2.811	21.311	35.388
Empleados administrativos.....	1.034	61.219	10.896	242.497	315.646
TOTAL.....	2.194	93.106	21.097	314.868	431.265

Fuente: Censo de la Población. Elaboración propia.

guros. Realizadas estas rectificaciones se obtiene el conjunto de profesionales que trabajan en locales de oficinas.

Más del 70 por 100 de los oficinistas madrileños pertenecen a empresas o instituciones propias del sector terciario (ramas 6, comercio; 7, transporte y comunicaciones; 8, instituciones financieras, seguros, servicios prestados a empresas y alquileres de bienes muebles e inmuebles; y 9, otros servicios). Pero existen además 116.397 empleados (un 27 por 100) en oficinas de empresas del sector primario, secundario o de la construcción.

En lo que respecta al análisis por grupos profesionales, la gran mayoría de los empleados se inscriben en el grupo del personal administrativo, mientras que únicamente un 8,2 por 100 constituyen directores y empresarios.

Si las ocupaciones de oficina han sido tradicionalmente señaladas como aquellas en las que la incorporación de la mujer al trabajo ha sido más temprana y por lo tanto más desarrollada, el Cuadro 55 matiza esta afirmación. El peso de la mujer en las profesiones de oficina es ciertamente notable pero sólo en las tareas de menor responsabilidad y remuneración. De momento el 92,7 por 100 del personal ejecutivo de las empresas e instituciones está compuesto por hombres, mientras que esa misma proporción en el caso de los empleados administrativos desciende al 59,6.

4. LAS OFICINAS COMO UNIDADES DE GESTIÓN

Las características de tamaño, funciones y modos de instalación de las oficinas son muy variadas. En este sentido constituyen un tipo de establecimiento muy polivalente.

Bajo el criterio funcional, las oficinas se clasifican según la tarea encomendada a éstas por parte de la empresa o institución. Se distinguen así tres tipos de oficinas:

— La oficina sede es aquella desde la que se dirige y coordina al conjunto de la empresa o institución. Constituye generalmente el domicilio social de la compañía.

— La oficina comercial, dependiente de la oficina sede, es la encargada de comercializar al por mayor los bienes de la empresa y realizar un servicio de atención a la clientela.

— La oficina administrativa tiene como funciones principales el archivar la información y proporcionar nueva información a la empresa. Ambas funciones pueden corresponder a oficinas administrativas disociadas espacialmente y conectadas con la oficina sede. La utilidad de la clasificación funcional de las oficinas reside en las distintas posibilidades y necesidades futuras de emplazamiento de cada una de ellas.

Desde el punto de vista urbanístico se pueden clasificar las oficinas según el tipo de emplazamiento que ocupan. Se distinguen así los inmuebles específicos de uso para oficinas, ya sea para la utili-

CUADRO 55. POBLACIÓN OCUPADA SEGÚN LA PROFESIÓN Y EL SEXO. MADRID PROVINCIA

Profesión	Varones	Mujeres	Total	% V	% M
Prof. C. Quím. Fis. Geo.	3.888	1.024	4.912	79,1	20,9
Arq. Ing. Superior.	13.358	328	13.686	97,6	2,4
Arq. Ing. Técnico.	27.786	1.051	28.837	96,3	3,7
Prof. Biol. Agr.	447	336	783	57,1	42,9
Estad. Matemáticos.	6.037	1.240	7.277	83,0	17,0
Economistas.	4.077	643	4.720	86,4	13,6
Esp. Contabilidad.	2.937	1.359	4.296	68,4	31,6
Prof. Derecho.	8.104	1.281	9.385	86,3	13,7
Prof. Téc. no clas.	3.015	3.320	6.335	47,6	52,4
Miemb. Gob. Dir. Adm.	1.174	287	1.461	80,3	19,7
Dir. Gerent. Empr.	26.621	1.549	28.170	94,5	5,5
Dir. Gerent. Com.	4.243	510	4.753	89,3	10,7
Dir. Emp. Agrarias.	785	219	1.004	78,2	21,8
Jefes oficina.	31.005	5.812	36.817	84,2	15,8
Taqu. Mecanógr.	1.829	12.081	13.910	13,1	86,9
Emp. contabilidad.	30.311	13.686	43.997	68,9	31,1
Oper. maq. factur.	915	398	1.313	69,7	30,3
Carteros, Ordenanzas.	17.041	1.001	18.042	94,5	5,5
Teléfono. Telegr.	1.476	4.340	5.816	25,4	74,6
Emp. adm. no clas.	102.977	89.423	192.400	53,5	46,5
Agentes bolsa, seg.	2.767	584	3.351	82,6	17,4
Total Prof. Oficina.	290.793	140.472	431.265	67,4	32,6
TOTAL PROFESIONES.	1.023.770	380.461	1.404.231	72,9	27,1
Prof. Lib. Técnicos.	69.649	10.582	80.231	86,8	13,2
Directivos.	32.823	2.565	35.388	92,7	7,3
Emp. Administrativos.	188.321	127.325	315.646	59,6	40,4
Total Prof. Oficín.	290.793	140.472	431.265	67,4	32,6

Fuente: Censo de Población 1981. Elaboración propia.

zación exclusiva de una empresa o compartido por varias de ellas. Una segunda forma de instalación contempla los locales de oficinas situados en las plantas baja y primera de edificios residenciales. Por último deben tenerse en cuenta también aquellas oficinas emplazadas en la fábrica o almacén de la empresa²⁵.

5. EVOLUCIÓN Y DINÁMICA ESPACIAL DEL MERCADO INMOBILIARIO DE OFICINAS

Las actividades de gestión tienen una clara preferencia por instalarse en edificios específicos de oficinas con unas características propias. Estas características son las de poseer un diseño avanzado que refleje el poderío de las empresas que lo ocupan, estar dotado de un buen sistema de comunicaciones con el interior y con el exterior, poseer facilidades de acceso en vehículo privado y en transporte público, estar dotado de medidas de seguridad y existencia en las cercanías, o incluso en el propio inmueble, de servicios anexos.

A partir del segundo lustro de los años sesenta se empiezan a construir edificios con estas características. La planificación urbanística facilita la instalación de estos inmuebles en los enclaves más céntricos.

Este hecho junto con el desarrollo de las actividades de gestión en España, con una especial incidencia en Madrid, proporciona un incremento considerable de la superficie de oficinas en edificios modernos que cada año entra en el mercado inmobiliario. La Fig. 43 refleja la evolución anual de la superficie edificada de una muestra de 241 inmuebles específicos de oficinas. Para su correcta interpretación debe tenerse en cuenta que los datos están referidos a la superficie total edificada y que la fecha de terminación de la obra es aquella que figura en el registro catastral.

Durante el primer lustro de los años setenta la planificación urbanística continúa favoreciendo la terciarización del centro urbano madrileño. Especialmente el Plan Parcial de Reforma Interior del Ensanche y el Plan Parcial de Reforma del Casco Antiguo, aprobados en 1972 y 1973 y vigentes hasta 1980, suponen un proceso de terciarización continuada del centro madrileño durante esta década. Por el contrario, en otras capitales europeas como Londres o París ya se están aplicando en esta fecha medidas tendentes a la descentralización de las actividades de gestión, incluso más allá de los límites metropolitanos²⁶.

²⁵ A este respecto el Plan General de Madrid autoriza la instalación de oficinas en los polígonos industriales siempre que estén ligadas al funcionamiento de la instalación y sean propias de la industria, limitando su superficie al 25 por 100 del total de la superficie edificable.

²⁶ En 1963 se creó en Londres la «Location of Offices Bureau» (L.O.B.), organismo encargado de centralizar la información respecto al mercado inmobiliario de oficinas, realizar un seguimiento de éste y conceder o denegar permisos de instalación de oficinas en el centro de Londres. Así mismo entre sus funciones destacan la de promover y orientar la descentralización de las oficinas.

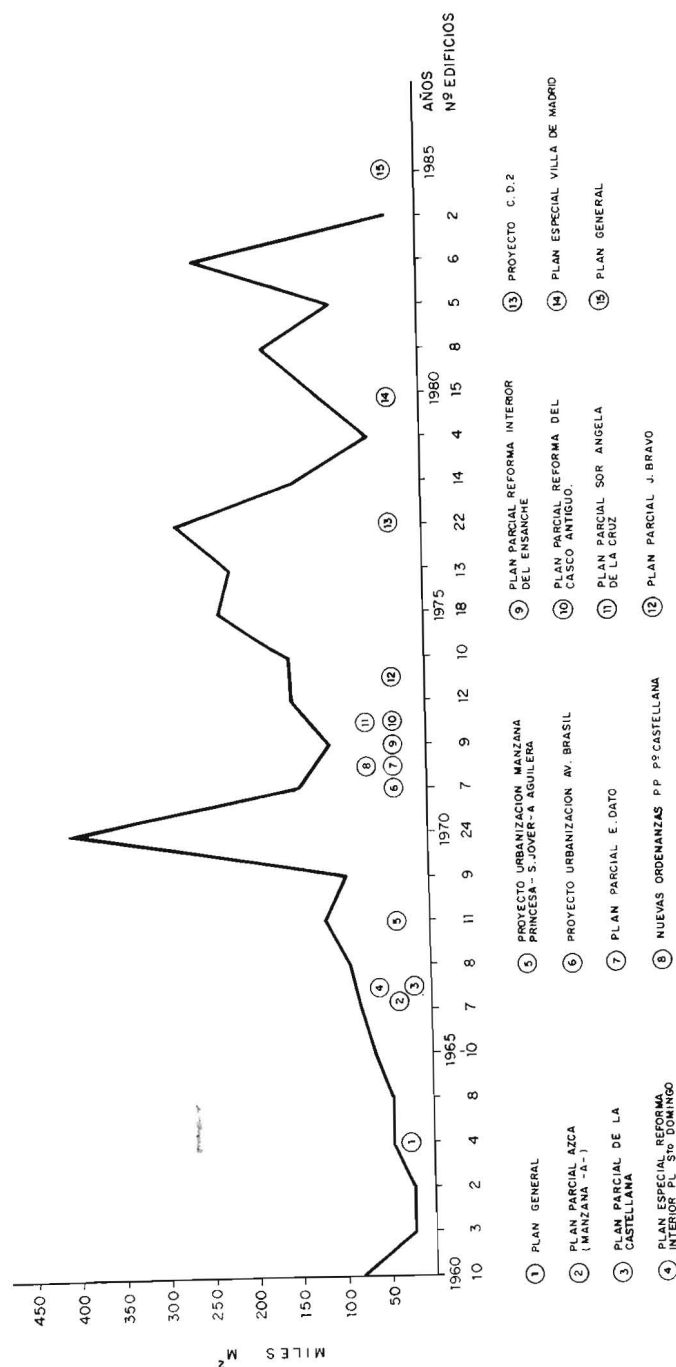


Fig. 43. Edificios de oficinas modernas. Evolución anual de la superficie edificada en inmuebles de oficinas (241 casos).

La crisis profunda del sector inmobiliario y de la construcción en la segunda mitad de la década de los setenta (Fig. 44), incide en los últimos años de esta década y en los primeros de los ochenta, en el bajo volumen de nuevos edificios de oficinas que entran en el mercado. Paralelamente, el ánimo de las autoridades urbanísticas ha cambiado. Se anulan algunos de los planes urbanísticos de las etapas anteriores con consecuencias negativas en la terciarización del centro de la ciudad. En 1980 se aprueba el Plan Especial Villa de Madrid que representa un intento serio de protección de la morfología del centro urbano madrileño. Por otra parte, algunos proyectos de expansión y descentralización del espacio para uso de oficinas no son llevados a cabo ante la atonía del mercado.

En los últimos años se ha iniciado una clara recuperación del sector inmobiliario de oficinas madrileño²⁷. Tres aspectos han sido decisivos en este hecho. Por un lado la aprobación definitiva del Plan General de Madrid en el mes de marzo de 1985, terminando con la inactividad de un mercado que se mantenía a la expectativa. Este hecho se vio acompañado meses más tarde por una legislación sobre alquileres que significó un giro en la anterior trayectoria proteccionista del inquilino en este sector. Por otro, el auge experimentado en 1985 y 1986 del sector inmobiliario y de la construcción en general en la cotización bursátil; en este último año el índice particular de este sector en la bolsa de Madrid alcanzó la cifra de 323 enteros, siendo el grupo con mayor crecimiento de la bolsa madrileña. Un tercer aspecto lo constituye la penetración de capital extranjero en este sector tan específico, al amparo de la entrada de España en la CEE y de una legislación sobre inversiones extranjeras cada vez más permisiva. Así varias compañías inmobiliarias extranjeras han realizado importantes compras de edificios (edificio del Banco de Santander, Torres de Jerez), animando sustancialmente un mercado inmobiliario ya de por sí en alza (Cuadro 56).

Existe además una progresiva evolución en las características de tenencia de estos inmuebles. Las compañías de seguros, financieras y divisiones inmobiliarias de estas últimas, detentan progresivamente la propiedad de un número cada vez mayor de edificios de oficinas. La necesidad de financiación en etapas anteriores por parte de las constructoras e inmobiliarias, ha producido una continuada absorción de este sector por las entidades bancarias y compañías aseguradoras. Estas últimas además generalizan la práctica de la compra o construcción de este tipo de edificios, con claras posibilidades de elevados alquileres y revalorización continuada, como un medio de garantizar a largo plazo el pago de las primas de seguros. En resumidos cuentas, y siguiendo la tónica internacional, los edificios de

²⁷ Las últimas estimaciones evalúan el parque inmobiliario de oficinas en torno a los 40.000 locales con una superficie global superior a los doce millones de metros cuadrados.

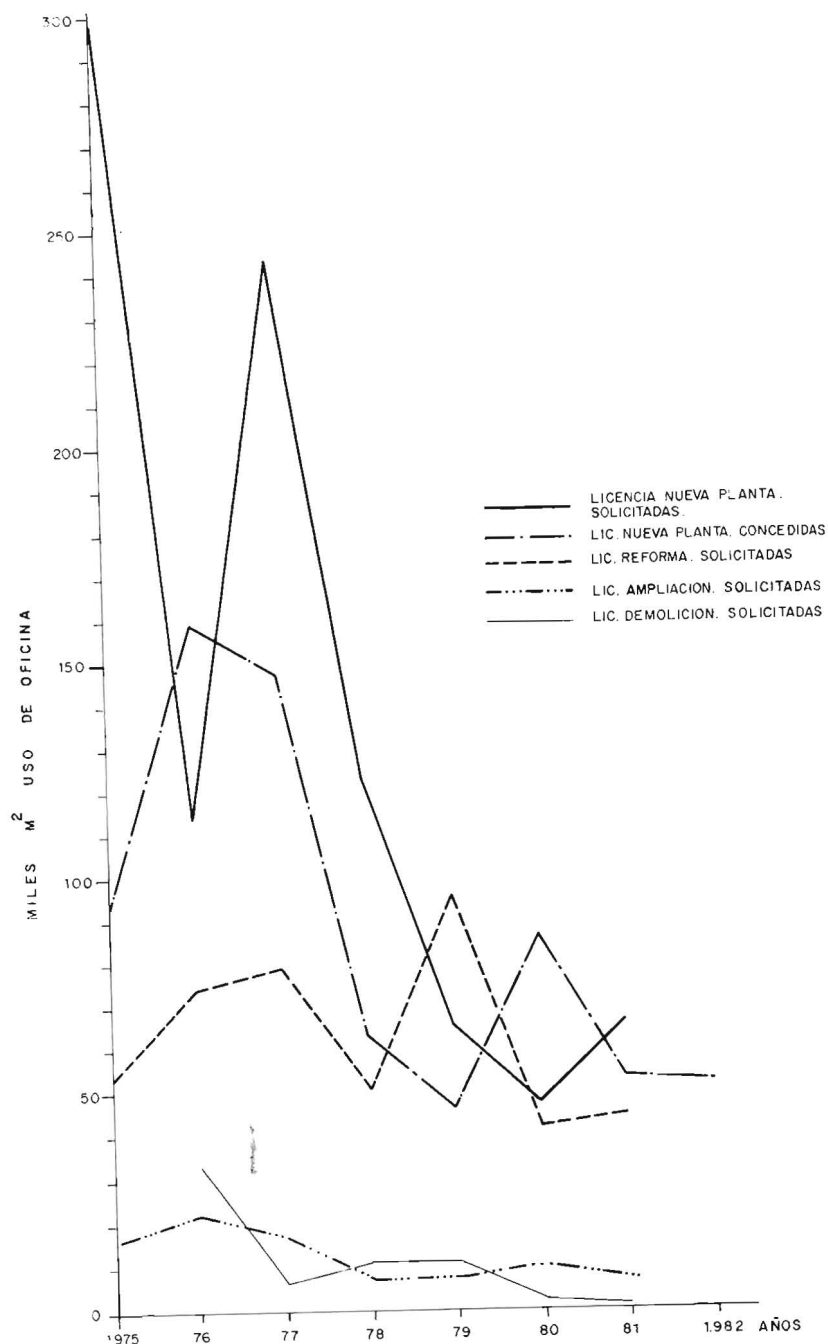


Fig. 44. Evolución de las licencias de edificación 1975-1982. M² de uso de oficinas.
Fuente: Gerencia Municipal de Urbanismo.

CUADRO 56. EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE ALQUILER DE OFICINAS EN DÓLARES EN DISTINTAS CIUDADES

Ambito	1985	1986	85-86
	Alquiler m ² /año	Alquiler m ² /año	incremento %
Londres (city).....	881	955	8,3
Bruselas.....	120	190	58,3
París.....	401	568	41,6
Amsterdam.....	118	171	44,9
Francfort.....	175	298	70,2
Madrid.....	164	291	77,4
Barcelona.....	101	159	57,4
New York (centro).....	729	673	-7,6
Los Angeles.....	391	389	-0,5
Tokio.....	768	1.193	55,3

Fuente: R. Ellis.

oficinas son cada vez más el producto de operaciones de orden financiero y mercantil más que del tipo inmobiliario clásico.

La revitalización del mercado inmobiliario de oficinas no sólo es un aspecto comercial sino que también posee consecuencias claras de tipo espacial. Durante los últimos años de esta década y principios de los noventa, el espacio reservado para las actividades de gestión se incrementará considerablemente y facilitará aún más el proceso de terciarización de la economía madrileña.

Junto a estas variaciones temporales ha habido un cambio en las preferencias de localización de los establecimientos que albergan las actividades de gestión.

Si durante la década de los sesenta persistía una localización tradicional, salvo algunos asentamientos pericentrales en el sector N.E. ya en los últimos años, en la década de los setenta las preferencias de localización se sitúan en el Paseo de la Castellana y vías principales del ensanche. Todo ello junto con los intentos de localización en el municipio de Las Rozas.

La distribución actual de los modernos inmuebles de oficinas, Fig. 45, señala en primer lugar tres enclaves principales: el área Paseo de la Castellana-Cuzco, el polígono AZCA, y el tramo medio del Paseo de la Castellana con ramificaciones a ambos lados del ensanche. Existen además núcleos más reducidos de edificios de oficinas cercanos a estos enclaves de primer orden. Algunos de estos núcleos son el triángulo formado por las calles María de Molina-Velázquez-J. Costa, el barrio de Justicia, los primeros tramos de la calle Princesa, el cruce de la Av. de América con la M-30, y los tramos inferiores de las calles Reina Victoria y Doctor Esquerdo. Por último, debe considerarse también el eje tradicional de la calle Gran Vía con la presencia mayoritaria de inmuebles construidos a finales de los años 20 y principio de los 30 y puntualmente alguno de carácter moderno. Salvo su conexión con la calle Alcalá, este eje se presenta muy deteriorado.

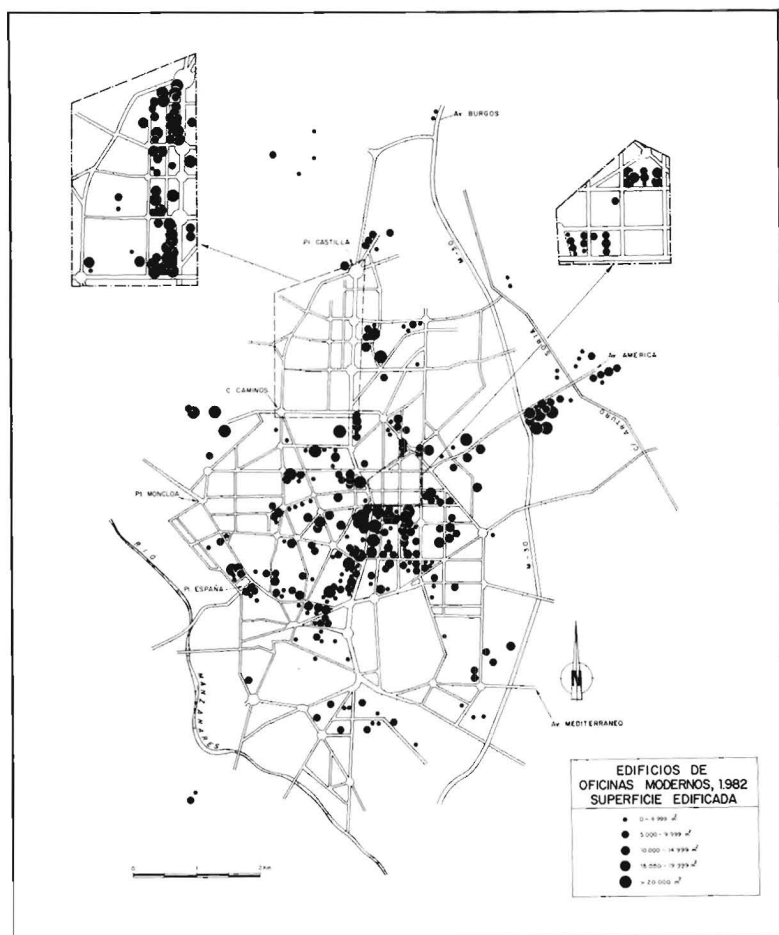


Fig. 45. Edificios de oficinas modernas, 1982, superficie edificada.

La importancia del emplazamiento de los edificios de oficina radica también en la atracción que ejerce en el mercado de locales de oficina instalados en edificios residenciales.

6. EL PROCESO DE TERCIARIZACIÓN DEL CENTRO URBANO MADRILEÑO

La distribución hasta la fecha de los inmuebles y locales de oficina ha conllevado un paulatino proceso de terciarización del centro madrileño. Este proceso de terciarización incide en alteraciones de tipo formal y funcional del espacio urbano.

Los modos de transformación de la morfología urbana han sido modificados con el tiempo (Álvarez Mora, 1979). La demolición de conjuntos residenciales en el casco antiguo para la edificación posterior de enclaves terciarios (Pza. de Sto. Domingo, Barrio de Pozas, Iglesia de Buen Suceso, antigua calle de Martínez de la Rosa, etc.) constituyeron pautas aceptadas en la década de los sesenta y principios de los setenta. La apropiación de solares sin edificar para la construcción de inmuebles de oficinas frente a otros usos alternativos es otro de los modos de terciarización del casco urbano hasta fechas recientes.

Sin embargo, actualmente ante una normativa conservacionista, ante la carencia de solares con una localización céntrica y en el marco de una creciente revalorización del centro madrileño por las clases sociales más dinámicas, el modo actual de terciarización del ensanche y casco antiguo consiste en el mantenimiento de la morfología

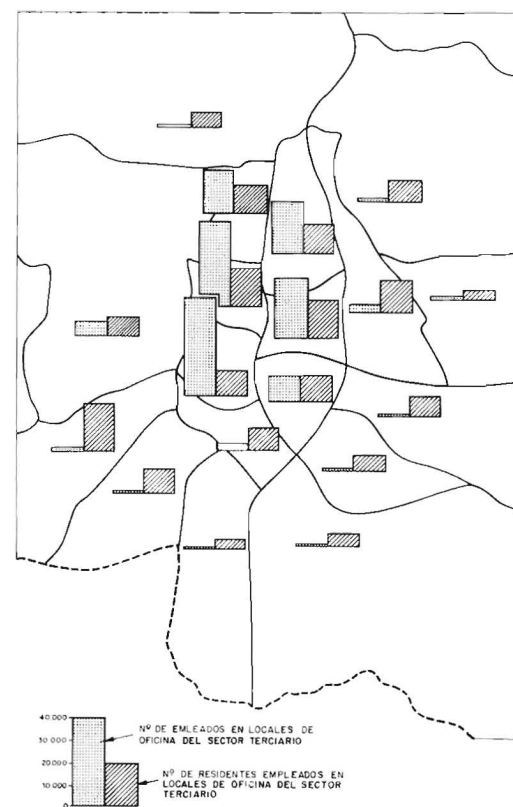


Fig. 46. Distribución en el municipio de Madrid de los empleados en locales de oficina del sector terciario según su residencia y lugar de trabajo. Fuente: C. población, 1981 y C. locales 1980. Elab. propia.

gía de los inmuebles y en la sustitución de la distribución interna y de los usos residenciales tradicionales que éste albergaba.

Junto a estas alteraciones formales los procesos de terciarización están asimilados a consecuencias de orden funcional. La más destacada de ellas es la segregación espacial de las actividades económicas y de las diferentes categorías residenciales. Como muestra de este hecho sirva la distinta distribución de los lugares de trabajo y residencia de los empleados en las ramas de actividad más representativas de las ocupaciones de oficina (Fig. 46)²⁸. Frente a una periferia residencial se oponen los distritos centrales en donde se concentran los establecimientos laborales.

Junto a los inmuebles de oficinas se sitúan también establecimientos comerciales y de ocio, formando a menudo enclaves terciarios de carácter mixto. Todo ello produce desplazamientos diarios desde la periferia al centro tanto por motivos laborales como de ocio y servicios. Este hecho conlleva claramente aspectos negativos en el funcionamiento correcto de los medios de transporte.

Además, dentro de estos enclaves terciarios o cercanos a ellos aparecen inmuebles residenciales dedicados a apartamentos. Constituyen estos uno de los exponentes del surgimiento de un modo de vida cada vez más común en las sociedades postindustriales o terciarias: las familias unipersonales, cuya mayor proporción se da precisamente en este ámbito laboral que analizamos.

7. EL PLAN GENERAL DE 1985 Y LAS ACTIVIDADES DE GESTIÓN

La planificación urbanística ha jugado un papel decisivo en la situación actual que presenta la distribución espacial del terciario de gestión en el municipio de Madrid.

El Plan General de 1963 proyectaba la ciudad como un espacio en el que las actividades económicas y la función residencial se presentaban segregadas. Concedía una mayor relevancia a la ordenación ulterior del territorio mediante figuras de planificación de ámbito más detallado. Durante los años sesenta y primer lustro de los setenta, y en el contexto del desarrollo inmobiliario del sector, se aprueban numerosos planes parciales, planes especiales, estudios de detalle, etc. Varios de estos planes significaron la incorporación notable de nuevo espacio para oficinas (Plan Parcial Paseo de la Castellana, Plan Parcial AZCA, Proyecto de Urbanización de la Av. de Brasil, Plan Parcial Sor Ángela de la Cruz). Junto a estos se suceden también planes urbanísticos que facilitan o promueven la renovación urbana en el centro tradicional madrileño (PERI Pza. Sto. Domingo, Proyecto de Urbanización de la manzana Princesa-Alberto Aguilera-Serrano Jover, Plan Parcial Eduardo Dato, Plan Par-

²⁸ Se han considerado en esta figura los ramos de actividad de instituciones financieras y seguros, servicios prestados a empresas, alquiler de bienes muebles e inmuebles, administración pública (salvo el personal militar) y representaciones extranjeras.

cial Juan Bravo, y especialmente el Plan Parcial de Reforma Interior del Ensanche y el Plan Parcial de Reforma del Casco Antiguo vigentes hasta 1980).

El Plan General de 1985 pretende trastocar esta dinámica centralizadora por una política con un objetivo descentralizador (Alonso Teixedor, 1985). Ello supone una estrategia conservacionista del centro urbano que arranca ya desde la aprobación en 1980 del Plan Especial Villa de Madrid. Pero sobre todo un control del surgimiento de nuevos inmuebles de oficinas en las áreas más céntricas, evitando también su expansión a las zonas próximas a estos enclaves. Como alternativa se promueve la formación de nuevos centros terciarios en la periferia. La elaboración del Plan General se llevó a cabo en el contexto de crisis y paralización de la construcción de inmuebles de oficinas, cuando las expectativas de desarrollo de este sector en Madrid aún no habían aparecido con claridad. Merece, por lo tanto, detenerse en el estudio de la estrategia sobre las oficinas propuesta por el Plan, puesto que va a constituirse en guía imprescindible de la inmediata dinámica locacional de éstas.

La planificación relativa al suelo urbano, Fig. 47, se ejecuta mediante tres instrumentos. En primer lugar, las denominadas Áreas de Planeamiento Diferenciado (A.P.D.), que consisten en zonas en donde el Ayuntamiento ha establecido desde 1979 compromisos específicos con los particulares que son asumidos por el Plan. La importancia de estas A.P.D. radica en el hecho de que se incluyen en algunas de ellas los principales enclaves terciarios. Pese a la consideración del uso residencial como característico, en la mayor parte de estas A.P.D. se permite la edificación de inmuebles de oficinas. En tres de ellas, las de AZCA, tramo medio del Paseo de la Castellana y Pza. de Sto. Domingo se define como uso propio al de oficinas.

El segundo instrumento de ordenación en suelo urbano reside en las ordenanzas de edificación de carácter zonal. Si bien su análisis revela el carácter limitador de las actividades de gestión y terciarias en general, en el centro urbano, permite un cierto desarrollo de éstas mediante la denominada ordenanza de ejes comerciales. Ésta regula la edificación de inmuebles de oficinas en determinadas vías pericentrales y autoriza la instalación de oficinas en las principales calles del ensanche ocupando hasta un 50 por 100 del inmueble²⁹.

El tercer instrumento de ordenación del suelo urbano está referido a espacios deficientemente urbanizados pero ocupando posiciones estratégicas dentro de la trama urbana. Estos espacios, de dimensiones reducidas, son remitidos, por su importancia, a figuras de planeamiento ulterior: Estudios de Detalle y Planes Especiales de

²⁹ Esta figura constituye únicamente un esquema de la propuesta de la ordenación del uso de oficinas en suelo urbano. Merece destacarse que el Plan General considera a los servicios de la Administración como un uso dotacional más y que por lo tanto se superpone a la normativa zonal.

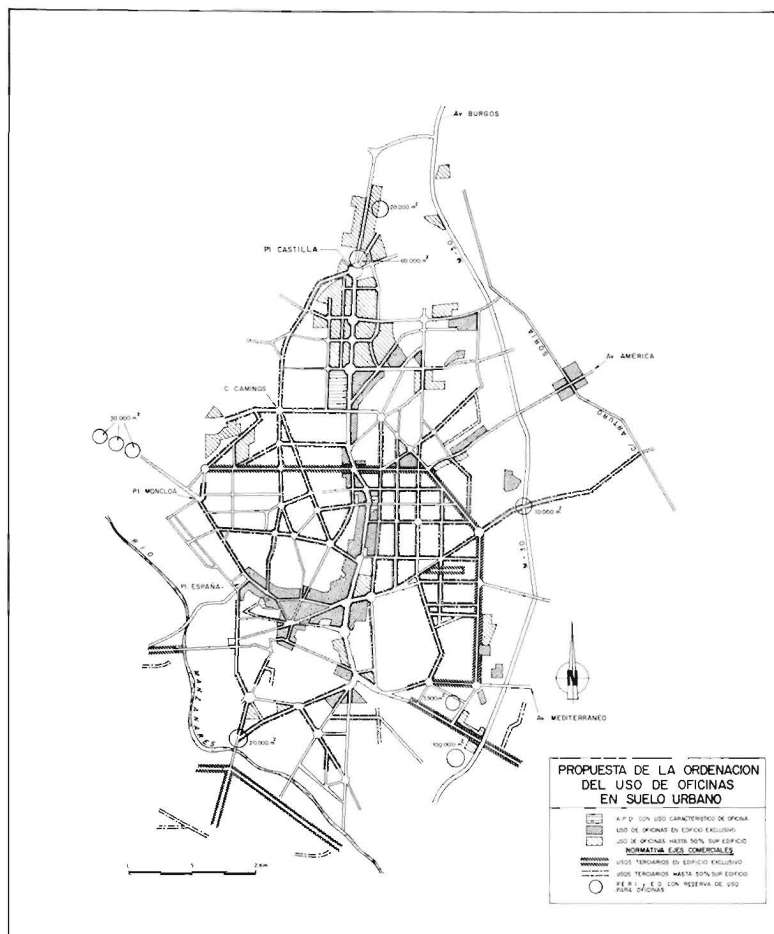


Fig. 47. Propuesta de la ordenación del uso de oficinas en suelo urbano.

Reforma Interior a desarrollar en los dos cuatrienios siguientes a la aprobación del Plan. Mediante estas figuras se desarrollarán en un futuro próximo nuevos espacios, ocupados algunos de ellos por inmuebles de oficinas. Es el caso de los solares que bordean la Plaza de Castilla, aquellos situados en la confluencia de la M-30 con la calle de Alcalá, las cercanías de la estación sur de FFCC, en donde se prevee una amplia superficie para la instalación de oficinas y otros usos terciarios ligados a un intercambiador de transporte, y el borde septentrional de la carretera de la Coruña por citar los más representativos.

Al tratarse de un plan de ordenación más que de desarrollo urbanístico, el Plan General limita considerablemente el espacio calificado como suelo urbanizable programado y suelo urbanizable no programado. Para el suelo urbanizable programado prevee una edificabilidad media de 116.310 m² para uso de oficinas a desarrollar, la mayor parte mediante iniciativa privada, en el primer cuatrienio, y 91.000 m² destinados para el segundo cuatrienio. La localización de estas áreas sujetas a urbanización mediante los Planes Parciales se sitúa en la periferia norte y noroccidental. Pero sobre todo, y de forma destacada, en el sector nororiental de la ciudad. Es en esta dirección en donde se preve el emplazamiento de nuevos enclaves de oficinas. Determinados aspectos merecen retenerse al respecto: la construcción de inmuebles de oficinas en algunas de las A.P.D. situadas junto a la M-30; la realización del futuro recinto ferial y el nuevo acceso representativo que conectará el Aeropuerto de Barajas con este recinto; por último, hay que considerar también aquellos proyectos hoteleros, algunos ya en servicio, con una dedicación específica a este tipo de clientela.

8. HACIA UNA DESCENTRALIZACIÓN ESPACIAL DE LAS ACTIVIDADES DE GESTIÓN

La terciarización excesiva del centro urbano y las consecuencias de orden formal y funcional que ello origina, hacen imprescindible un proceso de descentralización de estas actividades, tanto espontáneo como dirigido desde los organismos planificadores.

A diferencia de algunos estados de la C.E.E. como Gran Bretaña y Francia, el proceso de descentralización no tendrá lugar a distancias considerables (50 km. o más). Existen algunos obstáculos para que ello tenga lugar. Los núcleos regionales en el que los nuevos enclaves de gestión podrían apoyarse, que en el caso de Madrid son los de Aranjuez, Alcalá de Henares o, ya fuera de la Comunidad Autónoma, Toledo y Guadalajara, contienen un elevado número de establecimientos industriales, salvo en el primer caso, cuya presencia no es compatible con las actividades de gestión. Carecen además de barrios representativos para la instalación de una clase de profesionales de alto nivel. Presentan aún congestiones y dificultades de acceso con Madrid capital.

Por ello, la descentralización prevista tendrá lugar no a una escala autonómica o supraautonómica sino metropolitana, en donde los obstáculos antes mencionados desaparecen parcialmente. Los criterios definidores de este proceso de descentralización y adoptados por el Plan General de Madrid, son los siguientes:

- Ampliar la disponibilidad de suelo para las actividades de oficina, si hubiese necesidad de ello, evitando la asfixia y congestión del centro y canalizando el crecimiento de éstas hacia la periferia.
- Reequilibrar el desarrollo del terciario, proporcionando pro-

babilidades similares de empleo en todas las áreas de la ciudad, o al menos en las mínimas predispuestas, de modo que se limite la duración excesiva de las migraciones internas, tendiéndose a crear un equilibrio empleo-residencia.

- Polarizar el desarrollo de las oficinas en un mínimo determinado de centros como exigencia de su actividad. Dotar a estos centros de un variado número de establecimientos comerciales y de servicios, completando esta polarización con una adecuada política de infraestructuras de transporte que permita una rápida conexión con el centro de la ciudad.

En función de estos condicionantes se presentan varias alternativas de localización de las actividades de gestión. Algunas de las cuales han sido ya adoptadas por el Plan General vigente, por lo que su desarrollo se prevee cercano. Las nuevas posibilidades de emplazamiento de las actividades de gestión pueden realizarse en centros direccionales, a través de una localización bipolar, en ejes terciarios pericentrales urbanos o mediante una renovación de inmuebles para uso de oficinas.

El centro direccional consiste en una operación urbanística a gran escala localizada en la periferia de las Áreas Metropolitanas. A menudo se trata de proyectos futuristas que exigen una elevada inversión en infraestructuras internas y de comunicación con el centro de la ciudad. Las alternativas de localización en centros direccionales se barajaron a mediados de la década de los setenta tanto para Madrid como para Barcelona. En 1977 se elaboraron los proyectos CD2 en las cercanías de Fuencarral y un parque de oficinas en las inmediaciones de Pozuelo de Alarcón. Ambos proyectos con una previsión muy elevada de suelo para oficinas no se llevaron a cabo dada la caída de la demanda de nuevo espacio para ese uso³⁰.

La crítica funcional de estos centros direccionales viene dada por su carácter extemporáneo. El urbanismo actual ha desterrado el desarrollismo a ultranza con costes elevados de urbanización. La crítica teórica insiste en que en los proyectos de centros direccionales subyace una ideología de abandono de la ciudad y un vivir de espaldas a ésta evitando su contacto tanto en el lugar de trabajo (centro direccional) como en la residencia (urbanización periférica).

La opción bipolar está basada en los procesos de segregación espacial de las propias actividades de gestión de las empresas. La clasificación funcional de las oficinas adquiere así su utilidad.

La sede central tiende a ocupar un edificio de dimensiones redu-

cidas o un local amplio de carácter lujoso, con servicios propios y una baja densidad de empleados por metro cuadrado. Este tipo de oficinas, en donde realizan sus funciones los altos ejecutivos, pueden situarse en determinados sectores de la periferia metropolitana madrileña, dotados de una vía de acceso rápido al centro de Madrid y situados en las inmediaciones de una zona suburbana con ambiente relajado. La carretera nacional VI, Madrid-La Coruña, constituye sin duda el eje de emplazamiento más que probable de este conjunto de oficinas. Lo avalan no sólo los primeros intentos realizados en los años setenta (Seguros La Estrella), sino las recientes instalaciones de empresas como Hewlett Packard, Kodak, Eulen, Mapfre, etc. Existen además proyectos individuales de construcción de inmuebles de oficinas a lo largo de esta carretera en el municipio de las Rozas. Por último, acabamos de señalar los Planes Especiales y Planes Parciales que el Plan General de Madrid estima como apropiados para el desarrollo urbanístico de esta zona.

Existe también la posibilidad de que las sedes sociales y oficinas centrales de grandes compañías opten por una localización más tradicional. De este modo tenderán a ocupar antiguos edificios residenciales de notables cualidades arquitectónicas, rehabilitando completamente su interior.

Las oficinas de tipo administrativo continuarán ocupando grandes inmuebles de oficinas localizados lo más cerca posible de los enclaves centrales. Sin embargo, la ampliación de la red de transporte público y la política descentralizadora del Ayuntamiento de Madrid pueden favorecer nuevos emplazamientos pericentrales. En este sentido algunas zonas de Madrid, y a la vista de las tendencias privadas y la planificación inmediata, presentan mayores posibilidades de constituirse en nuevos enclaves terciarios. Éste es el caso del arco comprendido entre la estación de Chamartín y la confluencia de la M-30 con la Av. de América con prolongación hacia el cruce con la Av. del Mediterráneo. En las inmediaciones de este sector se prevee la localización del recinto ferial, presenta una buena accesibilidad al aeropuerto internacional de Barajas y al resto de la ciudad al estar recorrido por la M-30, y se ha calificado una cantidad apreciable de suelo urbano y suelo urbanizable para uso de oficinas. Contiene pues las condiciones necesarias para convertirse en el primer sector de un anillo pericentral puntuado de enclaves terciarios.

Por último la renovación interna se presenta como la única alternativa posible de utilización de los inmuebles de oficinas construidos antes de la década de los sesenta. Esta renovación frenará el proceso de deterioro de los antiguos enclaves terciarios tal como prueban los buenos resultados de la renovación de los inmuebles de oficinas en el primer tramo de la calle Gran Vía.

Parece aconsejable finalizar esta capítulo exponiendo brevemente algunos de los instrumentos que son necesarios para el éxito de una descentralización del terciario de gestión y que han sido llevados a la práctica en otras capitales occidentales:

³⁰ El proyecto C.D.2 pretendía generar una superficie de 1.470.000 metros cuadrados para uso de oficinas privadas y de la administración, cifra muy superior a la que representa actualmente el polígono AZCA. Respecto a su organización, se presentaba dividido en 55 supermanzanas agrupadas según una zonificación de usos. En el centro del área se situaban los edificios administrativos, comerciales y de oficinas. Estos edificios estarían rodeados de una franja residencial en donde se incluían áreas dedicadas a servicios comunes, deportivos y transportes. Finalmente para el tercio sur se proyectaba un extenso parque metropolitano recorrido por la infraestructura viaria de acceso.

- La creación de una red de infraestructura de transporte público y privado que permita un acceso rápido al centro de la ciudad desde los nuevos enclaves terciarios.
- La instalación de una buena red de telecomunicaciones acompañada de una política tarifaria específica con facilidad a las empresas para crear redes propias de comunicación oral, escrita y visual entre sus oficinas. Aspecto éste que cobrará cada vez más importancia dada sus implicaciones en la distribución espacial de las oficinas de una misma empresa o de distintas compañías con frecuentes contactos.
- La descentralización de las oficinas de la Administración Pública de modo que arrastre tras de sí a aquellas oficinas de empresa con una relación continuada con la Administración.
- La existencia previa de servicios mínimos, no como una creación ex novo sino apoyados en núcleos cercanos preexistentes.
- La instauración de primas o exención de determinadas tasas e impuestos a aquellas empresas que opten por la descentralización de sus oficinas.
- La creación de un órgano permanente que observe la evolución del mercado de oficinas, asesore a aquellas empresas que pretendan instalar sus oficinas en el Área Metropolitana Madrileña y coordine el proceso de descentralización.

En párrafos anteriores hemos señalado la creciente polarización en Madrid de los principales componentes del terciario decisional. Esta concentración de las actividades de gestión y administración en la capital se realiza en detrimento de otros núcleos metropolitanos, como Bilbao, Barcelona, Sevilla, Valencia, con posibilidades de favorecer un desarrollo territorial equilibrado.

La estructura social madrileña se dirige, por lo tanto, hacia una composición fundamentalmente de carácter terciario. Pero este proceso discurre de forma paralela a una expansión espacial de este sector más allá del área central de la ciudad. No obstante, en el caso del terciario decisional, ello no significa una eliminación de los desequilibrios territoriales que afectan a Madrid. La descentralización de las actividades directivas y administrativas no se llevará a cabo de una manera inmediata, y se limitará principalmente a un abanico de direcciones septentrionales, afectando a los municipios más cercanos a la capital. Existe sin embargo la posibilidad de fomentar y ampliar esta descentralización mediante la aplicación de una política urbanística y territorial específica.

BIBLIOGRAFÍA

AYUNTAMIENTO DE MADRID: *Plan General de Ordenación Urbana de Madrid*. 1985. Ayuntamiento de Madrid, Oficina Municipal del Plan, Madrid, 1985.

- ALONSO TEIXIDOR L. F.: «Centralidad y estrategias redistributivas para el espacio del terciario madrileño en el marco de un plan urbanístico», *Estudios Territoriales*, núm. 18, págs. 139-168, 1985.
- ÁLVAREZ MORA, A.: *Las transformaciones del centro ciudad en el modo de producción capitalista*, C.O.A.M., Madrid, 1979.
- BAENA DE ALCÁZAR, M.: *Estructuras de la función pública y burocracia en España*, Instituto Vasco de la Administración Pública, Bilbao, 1984.
- BATEMAN, M.: *Office development. A geographical analysis*, Croom-Helm, Londres, 1985.
- CAHIERS DE L'I.A.U.R.P.: La descentralisation du secteur tertiaire», *Cahiers de l'I.A.U.R.P.*, vol. LXIII, 1981.
- CAPEL, H. Y CLUSA, J.: (eds.) *La organización territorial de empresas e instituciones públicas en España*, Edicions de la Universitat de Barcelona, Barcelona, 1985.
- CLUSA, J.: «El sector terciario en los grandes centros urbanos. Notas sobre la descentralización terciaria», *C.E.U.M.T.*, núm. 9, 1978.
- COPLACO: *Las oficinas privadas en el Área Metropolitana Madrileña*, COPLACO, Madrid, 1982.
- DANIELS, P. W. (eds.): *Social patterns of office growth and location*, Chichester, John Wiley and Sons, 1979.
- DONNAY, J. P.: «Methodologie de la localisation des bureaux», *Annales de Géographie*, núm. 522, págs. 152-173, 1985.
- FOMENTO DE LA PRODUCCIÓN: *Las mayores empresas españolas*, Fomento de la Producción, Barcelona, 1973.
- : *España 5.000*, Fomento de la Producción, Barcelona, 1984.
- GÁMIR, A.: «Las sedes sociales de las 500 primeras empresas de España: su implantación en Madrid», en Méndez, R. y Molini, F. (eds). *Descentralización productiva y movilidad industrial en la Comunidad de Madrid*, págs. 125-139, Comunidad de Madrid, Madrid, 1986.
- GARCÍA BALLESTEROS, A.: «El sector terciario», *Madrid. Estudios de Geografía Urbana*, C.S.I.C., Madrid, 1981.
- GAVIRA, C.: «El espacio del poder», *Alfoz*, núm. 9, págs. 19-25, 1984.
- GIRÁLDEZ PIDAL, E.: «Geografía de los centros de decisión empresariales. Los casos de España y Francia», *Situación*, núm. 1, págs. 52-83, 1983.
- GODDARD, J. B. Y PYE, R.: «Telecommunications and office location», *Regional Studies*, vol. IX, núm. 1, págs. 19-30, 1977.
- RICHARD ELLIS CO.; AYUNTAMIENTO DE MADRID: *El mercado de oficinas en Madrid*, Ayuntamiento de Madrid, Oficina Municipal del Plan, Madrid, 1984.
- URGOITI SORIANO, N.; MUÑOZ JIMÉNEZ, M. Y ANGELET CLODELL, J.: «La localización suburbana de las oficinas», *Ciudad y Territorio*, núm. 1/79, págs. 27-39, 1979.

— : «Los centros de oficinas en el Área Metropolitana de Madrid»,
Ciudad y Territorio, núm. 3/80, págs. 61-72.

YNZENZA ACHNA, B.: *Notas sobre el uso de oficinas en áreas urbanas*, Ayuntamiento de Madrid, Oficina Municipal del Plan, Madrid, 1982.